

RUBENS CARMO ELIAS FILHO

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Aspectos de direito material e processual

SÃO PAULO
EDITORA ATLAS S.A. – 2015

© 2014 by Editora Atlas S.A.



Capa: Leonardo Hermano
Composição: Lino-Jato Editoração Gráfica

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Elias Filho, Rubens Carmo
Condomínio edilício : aspectos de direito material e processual /
Rubens Carmo Elias Filho. -- São Paulo : Atlas, 2015.

Bibliografia.
ISBN 978-85-224-9744-7
ISBN 978-85-224-9745-4 (PDF)

1. Condomínios (Imóveis) – Brasil 2. Condomínios (Imóveis) –
Leis e legislação – Brasil 3. Direito civil – Legislação – Brasil 4.
Direito de propriedade – Brasil 5. Direito imobiliário – Brasil I. Título.

14-12987
CDU-347.238(81)

Índice para catálogo sistemático:

1. Brasil : Condomínio Edilício : Direito civil 347.238(81)

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – É proibida a reprodução total
ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio. A violação dos
direitos de autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184
do Código Penal.

Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme Lei nº 10.994,
de 14 de dezembro de 2004.

Impresso no Brasil/*Printed in Brazil*



Editora Atlas S.A.
Rua Conselheiro Nébias, 1384
Campos Elísios
01203 904 São Paulo SP
011 3357 9144
atlas.com.br

1738219

SUMÁRIO

Prefácio, xv

Introdução, 1

Parte I, 7

1 Os direitos reais, 9

1.1 Os direitos reais e pessoais, 9

1.2 As diferenças entre os direitos reais e pessoais, 11

2 Os princípios regentes dos direitos reais, 13

2.1 Tipicidade dos direitos reais, 13

2.2 Elasticidade ou desmembramento dos direitos reais, 17

2.3 Princípio da exclusividade dos direitos reais, 18

2.4 O princípio da publicidade e visibilidade dos direitos reais, 19

2.4.1 Exceções ao princípio da publicidade, 20

2.5 O princípio da especialidade, 21

2.6 A oponibilidade, 22

3 O conteúdo dos direitos reais, 24

4 Direito de propriedade, 25

4.1 Conceito, 25

4.2 Evolução histórica do direito de propriedade, 26

4.2.1 Breve notícia histórica da propriedade no Brasil, 30

4.3 O objeto do direito de propriedade, 31

4.3.1 Elementos constitutivos do direito de propriedade, 34

4.3.1.1 O direito de usar, 35

4.3.1.2 O direito de fruir, 35

- 4.3.1.3 O direito de dispor, 35
- 4.3.1.4 O direito de reivindicar, 36
- 4.4 Função social da propriedade, 37
 - 4.4.1 O abuso do direito, 42
- 4.5 Restrições ao direito de propriedade, 44
 - 4.5.1 Hipóteses de incidência de restrição do direito de propriedade em função de sua destinação social, 47
 - 4.5.1.1 Limitações administrativas, 47
 - 4.5.1.2 Ocupação temporária, 47
 - 4.5.1.3 Requisição administrativa, 48
 - 4.5.1.4 Tombamento, 48
 - 4.5.1.5 Servidão administrativa, 48
 - 4.5.1.6 Desapropriação, 48
 - 4.5.1.7 Retrocessão, 49
 - 4.5.1.8 Extensão vertical da propriedade, 49
 - 4.5.1.9 Limitações urbanas, 49
 - 4.5.1.10 Limitações legais, 49
 - 4.5.1.11 Direito de vizinhança, 50
 - 4.5.1.12 Direito de construir, 51
 - 4.5.1.13 Uso anormal da propriedade, 52
 - 4.5.2 O condomínio edilício como hipótese de incidência da função social da propriedade, 54
- 4.6 As obrigações *propter rem*, 55

Parte II, 61

5 Condomínio, 63

- 5.1 A diferença entre as modalidades condominiais do condomínio voluntário e o condomínio edilício, 64
- 5.2 O condomínio como expressão do exercício da função social da propriedade, 67
- 5.3 Condomínio voluntário, 68
 - 5.3.1 Conceito, 68
 - 5.3.2 Natureza jurídica, 68
 - 5.3.3 Direitos e deveres dos condôminos, 70
 - 5.3.4 Direito de preferência, 73
 - 5.3.4.1 O alcance do art. 504 do Código Civil, 73
 - 5.3.4.2 Proposta de alteração do disposto no art. 504 do Código Civil, 76
 - 5.3.4.3 O direito de preferência convencional, 76
 - 5.3.4.4 Cláusulas *drag* e *tag along* trazidas do direito societário, 77

- 5.3.4.5 Proposta de alteração legislativa para permissão de registro da convenção de condomínio *pro indiviso*, 84
- 5.4 Condomínio edilício, 85
 - 5.4.1 Teorias sobre a natureza jurídica do condomínio edilício, 87
 - 5.4.1.1 Direito de superfície, 87
 - 5.4.1.2 Teoria da servidão, 87
 - 5.4.1.3 Sociedade imobiliária, 88
 - 5.4.1.4 Propriedade solidária, 88
 - 5.4.1.5 Teoria das universalidades, 88
 - 5.4.1.6 O condomínio edilício como direito real novo, 89
 - 5.4.1.7 Evolução histórica do condomínio edilício, 91
 - 5.4.1.8 A regulamentação da propriedade horizontal no ordenamento jurídico brasileiro, 92
- 5.5 Convenção de condomínio, 95
 - 5.5.1 Natureza jurídica da convenção de condomínio, 97
 - 5.5.1.1 Natureza normativista da convenção de condomínio, 98
 - 5.5.1.2 Natureza contratual da convenção de condomínio, 99
 - 5.5.1.3 Natureza mista da convenção de condomínio, 101
 - 5.5.2 Relevância da natureza da convenção condominial, diante da vigência da lei nova – aplicabilidade do Código Civil às convenções produzidas e registradas antes de sua vigência, 104
 - 5.5.3 A revogação das normas jurídicas, 106
 - 5.5.4 Critério de solução de antinomias por Norberto Bobbio, 108
 - 5.5.5 Irretroatividade das leis, 110
 - 5.5.6 Os efeitos do Código Civil de 2002 sobre as convenções de condomínio elaboradas sob a égide dos arts. 1º a 27 da Lei nº 4.591/64, 113
- 5.6 Direitos e deveres dos condôminos, 116

Parte III, 119

6 As restrições condominiais, 121

- 6.1 As restrições decorrentes de assembleia geral, 121
 - 6.1.1 A fixação de *quorum* qualificado para determinadas deliberações, 122
 - 6.1.2 Invalidade das deliberações de assembleia, 124
 - 6.1.3 Restrições que podem ser objeto de deliberação em assembleia geral, 126
 - 6.1.4 Proposta legislativa para estabelecimento de prazo de decadência para reclamação sobre deliberação assemblear, mediante a inserção do art. 1.354-A no Código Civil, 126
 - 6.1.5 A legalidade das restrições aos direitos dos condôminos e a teoria da pluralidade dos direitos limitados, 127

- 6.2 Restrições trazidas em convenção de condomínio, 128
 - 6.2.1 Validade e invalidade nas normas previstas na convenção de condomínio, 130
 - 6.2.2 Procedimento para alteração da convenção de condomínio, 133
 - 6.2.3 Oportunidade para impugnação das normas previstas na convenção de condomínio, 134
- 6.3 Restrições ao condômino inadimplente ao uso de áreas e serviços comuns, de utilização individual, 135
 - 6.3.1 Hipóteses abusivas, 136
 - 6.3.2 Possibilidade de restrição e sua fundamentação jurídica e legal, 137
- 6.4 Supressão de serviços essenciais no caso de inadimplemento das despesas condominiais, 139
 - 6.4.1 Requisitos para a validade da supressão de serviços essenciais, 140
 - 6.4.2 A obrigação de pagamento das despesas de consumo individual e sua qualificação meramente pessoal, 142
- 6.5 Restrições ao direito de venda de unidades a estranhos (inspiração do direito americano), 143
 - 6.5.1 As atribuições do Registro de Imóveis, 146
 - 6.5.2 Condição de aplicação da restrição ao direito de venda, 147
 - 6.5.3 A arrematação do imóvel em hasta pública, 148
- 6.6 Restrição à locação do imóvel em condomínio edifício, 149
- 6.7 Restrições decorrentes da segurança (vistoria em veículos, filmagens), 151
- 6.8 Restrições ao condômino nocivo ou antissocial, 154
 - 6.8.1 Multa aplicável ao condômino nocivo ou antissocial, 155
 - 6.8.2 A perda da propriedade no ordenamento jurídico, 157
 - 6.8.3 A posição da doutrina, diante da omissão legislativa, 159
 - 6.8.4 A aplicação dos princípios gerais do direito e a função social da propriedade para o afastamento do condômino antissocial, 163
 - 6.8.5 Proposta legislativa para a exclusão do condômino nocivo ou antissocial, mediante a inserção dos §§ 1º a 3º no art. 1.337 do Código Civil, 165
- 6.9 A destinação do imóvel, 166
 - 6.9.1 A destinação da unidade autônoma e a possibilidade de sua alteração – unidades hoteleiras e em *shopping center*, 166
 - 6.9.1.1 O caso *shopping center* Ibirapuera, 169
 - 6.9.1.2 Notas sobre megacondomínios e suas convenções de condomínio, 170
- 6.10 Envidraçamento na sacada, 172
 - 6.10.1 A retirada das portas e esquadrias existentes entre a sala e a sacada, 174
- 6.11 A questão do *retrofit* (alteração de fachada), 175

- 6.12 Alteração da destinação do condomínio, 177
 - 6.12.1 Alteração da destinação de áreas comuns específicas e serviços, 178
 - 6.12.2 Proposta legislativa de alteração da redação do art. 1.351 do Código Civil, 180
 - 6.12.3 Proposta legislativa de inserção do inciso VI no art. 1.334 do Código Civil, 181
 - 6.13 Restrição de uso de áreas comuns para empregados e serviçais, 182
 - 6.14 Proteção ao direito da minoria, 185
 - 6.15 Restrições quanto ao uso das vagas de garagem e estacionamento, 185
 - 6.15.1 A possibilidade de alienação e locação da vaga de garagem, 187
 - 6.15.2 Modo de utilização das vagas de garagem, 189
 - 6.16 Vedação ao direito de votar e participar das assembleias ao condômino inadimplente, 191
 - 6.16.1 Vedação ao direito de voto para o locatário, 193
 - 6.17 Cláusulas de não indenizar, 193
 - 6.18 Repercussão do tempo nas relações jurídicas condominiais, 196
 - 6.18.1 Os comportamentos contraditórios e a sua inadmissibilidade, 199
 - 6.18.2 Aplicação da *supressio*, *surrectio* e *venire contra factum proprium* nas relações jurídico-condominiais, 200
 - 6.19 A arbitragem, 201
 - 6.20 As restrições impostas por leis municipais, estaduais e federais, 205
 - 6.20.1 A lei da vedação ao cigarro no Estado de São Paulo, 206
- 7 Administração do condomínio edilício, 208**
- 7.1 Síndico, 208
 - 7.2 Atribuições do síndico, 209
 - 7.2.1 Convocar a assembleia dos condôminos, 209
 - 7.2.2 Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, 209
 - 7.2.3 Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio, 210
 - 7.2.4 Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, 210
 - 7.2.5 Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, 210
 - 7.2.5.1 Análise do impacto das Normas da ABNT 16280 no dever de guarda e conservação das partes comuns, 211
 - 7.2.6 Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, 212
 - 7.2.7 Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas, 212

- 7.2.8 Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas, 213
 - 7.2.8.1 Conservação e guarda de documentos, 213
- 7.2.9 Realizar o seguro da edificação, 215
- 7.3 Remuneração do síndico condômino, 215
- 7.4 Destituição de síndico, 216
- 7.5 Subsíndico, 216
- 7.6 Contratação de síndico, pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, 217
- 7.7 Responsabilidade civil do síndico, 217
- 7.8 A administradora de condomínios, 218
- 7.9 Conselho Consultivo e Conselho Fiscal, 218
- 7.10 Outras comissões e órgãos de deliberação, 219
- 7.11 Assembleias gerais, 220
 - 7.11.1 Espécies de assembleias, 220
- 7.12 Competência da assembleia geral ordinária, 220
- 7.13 Competência da assembleia geral extraordinária, 220
- 7.14 Assembleias em condomínios multiuso e condomínios-clubes, 221
- 7.15 Multas, 222
 - 7.15.1 Multa do art. 1.336, § 1º, 223
 - 7.15.2 Multa do art. 1.336, § 2º, 224
 - 7.15.3 Multa do art. 1.337, 224
 - 7.15.4 Multa do parágrafo único do art. 1.337, 226
- 7.16 Extinção do condomínio edilício, 227

Parte IV, 229

8 As despesas do condomínio edilício, 231

- 8.1 A distinção entre as despesas ordinárias e extraordinárias, 232
- 8.2 As despesas ordinárias, 233
 - 8.2.1 Do prêmio de seguro, 233
 - 8.2.2 O fundo de reserva, 235
- 8.3 As despesas extraordinárias, 236
- 8.4 O critério de atribuição das frações ideais e de repartição das despesas, 239
 - 8.4.1 Possibilidade de alteração do critério de repartição das despesas pela vontade de 2/3 dos condôminos e a revisão judicial da convenção de condomínio, 242

9 Responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio, 246

- 9.1 A hipótese de unidade vendida mediante instrumento particular de compromisso de venda e compra, 246
- 9.2 Unidade condominial sobre a qual foi instituído usufruto, 252

- 9.3 As despesas condominiais e a alienação fiduciária de bem imóvel, 254
- 9.4 Despesas de condomínio, recuperação judicial e falência, 255
- 9.5 A problemática cobrança das despesas necessárias à manutenção e administração nos loteamentos fechados, 256
- 10 A questão do bem de família, 259**
- 11 A penhorabilidade da vaga de garagem, 262**
- 12 Da exigibilidade das despesas condominiais, 263**
- 13 Dos procedimentos judiciais para a cobrança das despesas condominiais, 265**
 - 13.1 A demora do processo, 265
 - 13.2 Estímulo à conciliação, 266
 - 13.3 Da efetividade do processo, 267
 - 13.4 A ação monitória, 268
 - 13.5 O protesto das cotas condominiais, 270
 - 13.6 Prescrição das cotas condominiais, 272
 - 13.7 A ação executiva, 273
 - 13.7.1 Alterações legislativas na fase executiva que permitem agilizar a satisfação dos créditos, 277
 - 13.7.1.1 Transferência judicial do bem para o próprio exequente (adjudicação, art. 647, inciso I, e art. 685-A, Código de Processo Civil), 278
 - 13.7.1.2 Alienação por iniciativa particular (art. 647, III, e art. 685-C, Código de Processo Civil), 279
 - 13.7.1.3 Alienação em hasta pública (art. 647, III, c.c. art. 686), 280
 - 13.7.1.4 Transferência judicial do direito de receber os frutos que o bem móvel ou imóvel produzir, através de usufruto (art. 647, IV, c.c. art. 716, CPC), 283
- 14 A arrematação do imóvel em decorrência do não pagamento das despesas condominiais e existência de débito condominial, 284**
 - 14.1 A responsabilidade do arrematante pelas despesas condominiais pendentes, 284
 - 14.1.1 Arrematação por dívida de condomínio, 284
 - 14.1.2 Arrematação por dívidas de outra natureza, 287
 - 14.1.3 A hipótese de execução de imóvel hipotecado para a satisfação dos débitos condominiais relativos ao mesmo imóvel, 288
 - 14.1.4 A hipótese da adjudicação pelo condomínio e a recusa do registro da carta de adjudicação, 289
 - 14.1.5 Restituição dos valores rateados para suprir a inadimplência, 293

15 Breves anotações sobre a legislação estrangeira, 295

- 15.1 A legislação italiana, 295
- 15.2 A legislação argentina, 299
- 15.3 A legislação portuguesa, 304
- 15.4 A legislação espanhola, 308
- 15.5 A legislação francesa, 313
- 15.6 A legislação uruguaia, 316
- 15.7 A legislação suíça, 317
- 15.8 A legislação mexicana, 317

Conclusões, 321

Referências, 329

Anexo – Quadro de normas jurídicas que disciplinam o condomínio edilício, 343